

# **COBIS A/S**

Ole Maaløes Vej 3  
2200 København N

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/03/2016**

---

**Morten Mølgaard Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
--------------------------------	----

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

COBIS A/S

Ole Maaløes Vej 3

2200 København N

Telefonnummer: 70702980

Fax: 45864963

CVR-nr: 28870523

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**

Nordea Bank Danmark A/S

**Revisor**

ERNST &amp; YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for COBIS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03/03/2016

## Direktion

Morten Mølgaard Jensen

## Bestyrelse

Steen Michael Donner

Peter Stilund Torstensen

Marianne Thellersen

Thomas Bjørnholm

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i COBIS A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for COBIS A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 03/03/2016

Torben Kristensen  
Statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG GODKENDT  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 30700228

Finn Thomassen  
Statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG GODKENDT  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Selskabets hovedaktivitet

COBIS A/S har til formål at drive en bioteknologisk forskerpark beliggende på Ole Maaløes Vej i København. Ejendommen lejes af COBIS Ejendom K/S.

Selskabets virke fremmer kommercialiseringen af nye ideer, forskningsresultater og start af nye innovative virksomheder gennem drift af forskerpark, rådgivningsvirksomhed samt øvrig virksomhed, som, efter bestyrelsens skøn, er beslægtet hermed.

Visionen for COBIS A/S er at skabe et internationalt udviklings- og vækstmiljø, hvor forskere, studerende, iværksættere, startups samt etablerede virksomheder, på tværs af institutioner, udvikler nye kreative forretningsideer og skaber innovative virksomheder og ydelser inden for biotek.

## Aktiviteter i årets løb

Det har været et spændende og travlt år for COBIS. Med udvidelsen af forskerparken i 2014 fik selskabet skabt mulighed for at styrke sin position som Danmarks førende biotek miljø for unge opstartsvirksomheder. Som konsekvens er det lykkedes i årets løb at øge antallet af virksomheder i COBIS fra 43 lejere ved årets start til 63 ved årets udgang. Og flere er på vej i starten af 2016. COBIS rummer således i dag det største antal opstartsvirksomheder indenfor life science i Danmark.

Godt 250 mennesker har i dag deres daglige arbejde i virksomhederne i COBIS. Figurene nedenfor viser fordelingen af virksomheder på brancher samt størrelse.

COBIS A/S har i 2015 brugt en del ressourcer på at udmønte den nye udlejningsstrategi, der udgør den fælles drivkraft for forskerparken frem til 2018. Udover traditionel markedsføring gennem annoncer, ny hjemmeside og nyt profilmagasin etc. er der afholdt en række arrangementer i COBIS med henblik på at øge interessen for miljøet. Desuden er COBIS's sociale medier taget aktivt i brug som markedsføringskanal. Der er også igangsat initiativer til at skabe pipeline til huset på den lidt længere bane, både i form af studentertiltaget CELLS, som er udvidet af to omgange i løbet af 2015, samt et markant arbejde med at tiltrække kunder fra udlandet.

Ved årets udgang er belægningsprocenten i COBIS på 67 %. Det er en stigning på 14 % i ft. 2014 og indikerer at COBIS er på rette vej. Der udestår dog fortsat et stort arbejde med at tiltrække yderligere lejere til COBIS A/S og få belægningsprocenten længere op. Som konsekvens heraf har bestyrelsen derfor besluttet at sætte endnu mere kraft bag miljøet.

Biotek i Hovedstadsregionen består i dag af ca. 90 små og mellemstore virksomheder med egen forskning og udvikling. De er for en stor dels vedkommende baseret på videnskabelige landvindinger fra den offentlige forskning. Med mere end halvdelen af disse virksomheder allerede placeret i forskerparken, har COBIS A/S på blot få år opnået en stærk position, når det gælder om at tiltrække virksomheder til miljøet. Dertil kommer ca. 100 virksomheder indenfor det medico-tekniske område samt et utal af mindre konsulentvirksomheder, CRO'er etc., der ligeledes leverer services til bioteksektoren.

Fælles for de nuværende og de fremadrettede aktiviteter er, at de favner bredere end blot udlejning af lokaler. COBIS A/S leverer ikke kun faciliteter til bioteknologiske virksomheder, men deltager også aktivt i arbejdet med at styrke rammebetingelserne for kommercialisering af bioteknologi i Danmark.

Konkret deltager COBIS A/S derfor i en række aktiviteter, som har til formål at positionere miljøet centralt i værdikæden for kommercialisering af biotek i Hovedstadsregionen. Blandt de nuværende og nye initiativer er Copenhagen Spin-outs, Nordic Star Track, Massachusetts-Øresund Life Science Excellence, Accelerace

Life, REBBLs, Biotech Business & Innovation Platform etc. COBIS A/S' opgave i projekterne er at medvirke til udarbejdelse af strukturerede sammenhængende kommerçialiseringforløb for tidlige biotek-projekter samt rådgivning og indsats ift. spin-outs.

Derudover deltager COBIS A/S sammen med organisationen Accelerace Management i en række projekter, som tilbyder rådgivning og kapital til nystartede biotekprojekter og unge innovative biotek-virksomheder.

Gennem de seneste ti år har biotek-verdenen undergået en voldsom forandring, hvor samarbejde og innovation betyder forskellen mellem succes og konkurs. Generelt kan det dog mærkes, at der er klar bedring indenfor biotek-branchen. Mængden af rejst kapital er på sit højeste siden før finanskrisen og massive private og offentlige investeringer i forskningscentre og infrastruktur er kommet til indenfor de seneste 4-5 år.

Der er dog et misforhold mellem de penge, der anvendes til forskning og den tilgængelige kapital til kommerçialisering heraf. Og særligt finansiering i de helt tidlige faser er fortsat problematisk. Således har innovationsmiljøerne stort set forladt investeringer i lægemiddeludviklingsprojekter, og i dag er det Novo Seeds (samt i mindre omfang Innovationsfonden og Vækstfonden) som er den altafgørende aktør på dette marked. Og det sætter en naturlig begrænsning på, hvor mange nye selskaber (og dermed kunder til COBIS), som vil dukke op i de kommende år.

Den bioteknologiske industri i Danmark er blandt vores største eksporterhverv ført an af fx Novo Nordisk, Lundbeck, Leo Pharma m.fl. Branchens eksport udgør omkring 12 % af den samlede eksport, og alligevel er der ikke voldsomt mange arbejdspladser – det er altså en branche, hvor både omsætning og indtjening målt per medarbejder er ganske fremragende.

Ligeledes har Vækstfonden i deres rapport "Dansk biotek gennem 25 år" fra december 2014 påvist, at biotekinvesteringer er bedre end deres rygte: Fonden har i løbet af perioden 1998-2013 således fået pengene dobbelt igen på dens direkte eller indirekte investeringer i biotekselskaber med fokus på lægemiddeludvikling.

## **Investorsammensætning**

Pr. 31. december 2015 udgøres ejerkredsen af forskerparkerne Scion DTU a/s og Symbion A/S med 50 % til hver.

## **Økonomisk sammenfatning**

Resultatet for COBIS A/S udgør et underskud på 4.057.235 kr. før skat. Underskuddet var i den ventede størrelsesorden og er en direkte konsekvens af udvidelsen af COBIS. Det har været væsentligt for selskabet at stå stærkest muligt ved indgangen til 2016, idet gennemførelsen af etape 2 samt den efterfølgende udlejning heraf er den udløsende faktor for at gøre selskabet profitabelt.

For at styrke selskabet yderligere besluttede aktionærerne bag COBIS ultimo 2015 at gennemføre en samlet kapitalforhøjelse i selskabet på DKK 10 mio. kr. Midlerne tilføres af to omgange i foråret 2016 og 2017.

## **Forventninger til fremtiden**

År 2016 vil i høj grad være præget af udlejningsaktiviteter med henblik på at tiltrække lejere til det nye byggeri, videreførelse og udvidelse af udviklingsaktiviteterne, netværksdannelse samt styrkelse af samarbejdsrelationer med de omkringliggende aktører.

COBIS A/S er ved årsskiftet i dialog med en række interessenter om kommende lejemål, og det er direktionens forventning, at der i 2016 kan bevares en høj belægningsprocent i fase I og at det sideløbende er muligt at tiltrække et antal nye virksomheder til miljøet med henblik på at COBIS fase 2 fyldes op.

Det er vores forventning, at COBIS gradvist vil få en bredere kundesammensætning og i fremtiden vil være



et attraktivt miljø både for biotek-virksomheder, men også for opstartsvirksomheder indenfor medico-teknologi samt velfærds- og sundhedstjenester. COBIS har allerede i dag en mindre klynge virksomheder indenfor disse områder.

Endelig kan det nævnes, at COBIS Ejendom K/S har reserveret et større beløb til restindretningen af bygningen, som forventes anvendt i løbet af 2016, således at alle udlejningsarealer kan tages aktivt i brug til nye og eksisterende kunder. Derudover forventes ingen større investeringer, udvidelser af bygningsmassen etc.

### **Særlige forretningsmæssige risici**

Væsentlige ændringer i antallet af nystartede biotekselskaber og/eller finansielle vilkår for låneoptagelse kan påvirke selskabets drift i fremtiden. For at imødegå denne risiko har bestyrelsen som skrevet ovenfor besluttet at udvide COBIS's fokusområde til også at omfatte medico-teknologi og velfærds-/sundhedsteknologier.

Selskabets resultat er direkte afhængigt af selskabets evne til at opnå en tilfredsstillende udlejning af lokalerne. Selskabet forventes ikke at være profitabelt før i 2020. En forudsætning herfor er, at COBIS kan tiltrække tilstrækkeligt med virksomheder til at opnå en samlet belægningsprocent på ca. 96%.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje, der vedrører regnskabsåret, samt fakturerede tekniske og administrative serviceydelser. Herudover indeholder nettoomsætningen også modtaget husleje garanti i henhold til aftale indgået med Region Hovedstaden.

Andre omkostningsrefusioner og afskrivninger, som betales af lejerne, indgår i nettoomsætningen.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger, som direkte kan henføres til ejendommen og de heri værende installationer, herunder husleje til COBIS Ejendom K/S, basisservice, forbrugsudgifter vedr. tomgang, skatter og afgifter, forsikringer og sædvanlige vedligeholdelsesudgifter samt udgifter til pasning og vedligeholdelse m.m. af fællesanlæg og grønne områder.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til markedsføring, ledelse, administration og kontorhold samt afskrivninger på it-udstyr og inventar.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivning påbegyndes, når aktiverne tages i brug.

Der foretages lineære afskrivninger på aktiver med en forventet levetid udover et år baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler 3 - 10 år  
Driftsmateriel og inventar 3 - 15 år

Selvstændige aktiver med levetid under 1 år udgiftsføres ved anskaffelsen.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Langfristede tilgodehavender er optaget til nominel værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		18.051.419	20.090.279
Ejendomsomkostninger .....		-20.310.185	-22.267.242
Administrationsomkostninger .....		-2.162.065	-1.394.959
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-4.420.831</b>	<b>-3.571.922</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-4.420.831</b>	<b>-3.571.922</b>
Andre finansielle indtægter .....		366.048	451.299
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.452	-4.474
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-4.057.235</b>	<b>-3.125.097</b>
Skat af årets resultat .....	1	-881.160	-1.632.119
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-4.938.395</b>	<b>-4.757.216</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.938.395	-4.757.216
<b>I alt .....</b>		<b>-4.938.395</b>	<b>-4.757.216</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.589.726	1.779.741
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.589.726</b>	<b>1.779.741</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		5.000.000	5.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.589.726</b>	<b>6.779.741</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		505.807	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	126.173
Udsudte skatteaktiver .....		0	881.160
Andre tilgodehavender .....		1.697.770	1.292.660
Periodeafgrænsningsposter .....		0	42.330
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.203.577</b>	<b>2.342.323</b>
Likvide beholdninger .....		1.349.723	1.936.153
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.553.300</b>	<b>4.278.476</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.143.026</b>	<b>11.058.217</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	10.500.000	10.500.000
Overført resultat .....		-8.218.498	-3.280.102
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.281.502</b>	<b>7.219.898</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		830.417	1.193.531
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.805.334	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		192.007	135.489
Skyldig selskabsskat .....		0	201
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.033.766	2.509.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.861.524</b>	<b>3.838.319</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.861.524</b>	<b>3.838.319</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.143.026</b>	<b>11.058.217</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	881.160	1.632.119
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>881.160</u>	<u>1.632.119</u>

## 2. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af xxx aktier a xxx kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2011	10.500.000
Tilgang 01.01.11 - 31.12.15, kapitaludvidelse	0
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<u><b>10.500.00</b></u>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	10.500.000	0	-3.280.102	0	7.219.898
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-4.938.395	0	-4.938.395
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>10.500.00</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-8.218.395</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.281.502</b></u>

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har overfor Nordea underskrevet tilbagetrædelseserklæring på 5.000.000 kr. udlånt til Cobis Ejendom K/S. Som følge heraf er selskabet uberettiget til at modtage dækning for eller kvittere nogen del af tilgodehavendet uden skriftlig tilladelse fra banken.

Selskabet har givet Nordea uigenkaldelig transport i tilgodehavender vedrørende koncessionskontrakten på i alt 20 mio. kr. indgået med Region Hovedstaden.

##### **Leje- og leasingforpligtelser**

Selskabet har indgået lejekontrakt med COBIS Ejendom K/S om leje af bygningen på Ole Maaløes Vej 3. Lejemålet er uopsigeligt indtil 21. marts 2040, og kan derefter opsiges med 12 måneders varsel.

Den årlige husleje udgør 10.992 t.kr. i 2016 (efter rabat).

Derudover er der i tillæg til ovennævnte lejekontrakt indgået aftale om leje af særinstallationer, til en årlig leje på 926 t.kr. i 2016. Tillæggene udløber i perioden 2020-2022.

#### **5. Oplysning om ejerskab**

##### **Aktionærforhold**

Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller mere end 5% af aktiekapitalens pålydende værdi:

50% - Symbion A/S, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø

50% - Scion DTU a/s, Venlighedsvej 10, 2970 Hørsholm